

UCHWAŁA NR 607/VI/45/2014
RADY MIEJSKIEJ KONSTANCIN-JEZIORNA

z dnia 11 czerwca 2014 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Łęg - etap 1.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.¹⁾) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.²⁾), w brzmieniu przed wejściem w życie ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. Nr 130, poz. 871), w związku z uchwałą nr 75/IV/5/2003 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 29 kwietnia 2003 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Łęg, zmienioną uchwałami: nr 348/IV/21/2005 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 25 kwietnia 2005 r. oraz nr 606/VI/45/2014 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 11 czerwca 2014 r., stwierdzając, że niniejszy plan jest zgodny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna zatwierdzonym Uchwałą nr 97/III/17/99 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 27 grudnia 1999 r., Rada Miejska Konstancin-Jeziorna uchwala, co następuje:

DZIAŁ I.
Przepisy ogólne
Rozdział 1.

Zakres spraw uregulowanych uchwałą

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sołectwa Łęg - etap 1, zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:2000 - załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania - załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. 1. Planem obejmuje się obszar sołectwa Łęg w granicach obrębu ewidencyjnego 0014 w gminie Konstancin-Jeziorna z wyłączeniem działek ewid. o nr 22, 23, 46, 124, 187/1, 189/3, 189/4, 189/7, 338/1, 352/3, 356/1, 402/1, 403/6, 490/1, 490/4, 490/5, 490/6 oraz części działki ewid. nr 188 (przylegającej do działki ewid. nr 187/1) z obrębu ewid. 0014 (Łęg).

2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

§ 3. 1. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2013 r. poz. 645 i poz. 1318, z 2014 r. poz. 379.

²⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2012 r. poz. 951 i poz. 1445, z 2013 r. poz. 21, poz. 405 i poz. 1238, z 2014 r. poz. 379.

- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu.

2. Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonanie takich ustaleń, w planie nie ustala się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol przeznaczenia terenu (symbol literowy przeznaczenia, numer kolejny terenu);
- 4) linia zabudowy nieprzekraczalna;
- 5) wymiar (w metrach).

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są odzwierciedleniem przepisów odrębnych:

- 1) granica administracyjna gminy Konstancin-Jeziorna;
- 2) granica strefy „C” ochrony uzdrowiskowej uzdrowiska Konstancin-Jeziorna;
- 3) granica obszaru specjalnej ochrony ptaków NATURA 2000- PLB 140004 Dolina Środkowej Wisły;
- 4) granica rezerwatu przyrody „Wyspy Świdurskie”;
- 5) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 6) granica strefy szczególnej ochrony ekologicznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 7) granica strefy 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego;
- 8) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią;
- 9) granica obszaru narażonego na zalanie;
- 10) granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 „Dolina Środkowej Wisły”.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1 i 2, mają charakter informacyjny.

§ 5. Dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie przepisy ogólne zawarte w Dziale I i Dziale III uchwały oraz odpowiednie przepisy szczegółowe zawarte w Dziale II uchwały.

Rozdział 2.

Objaśnienie określeń użytych w uchwale.

§ 6. W rozumieniu niniejszej uchwały określenie:

- 1) linia rozgraniczająca - oznacza linię określoną na rysunku planu, która wyznacza przebieg granicy pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) teren - oznacza najmniejszą wydzieloną liniami rozgraniczającymi, jednostkę przestrzenną ustaleń planu oznaczoną indywidualnym numerem i symbolem literowym;
- 3) linia zabudowy nieprzekraczalna – oznacza linię, której nie może przekroczyć zabudowa, z wyjątkiem schodów, podjazdów, okapów, otwartych ganków i zadaszeń o szerokości nie większej niż 1 m oraz balkonów, przy czym linia ta nie dotyczy altan śmietnikowych, ogrodowych i obiektów dla ochrony nieruchomości o powierzchni zabudowy nie większej niż 10 m²;

- 4) działka przeznaczona pod zabudowę – oznacza działkę, na której może być realizowana zabudowa i związane z nią zagospodarowanie terenu, zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w niniejszym planie, określonym w ustaleniach szczegółowych i na podanych w nich warunkach;
- 5) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – oznacza udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej określony w procentach;
- 6) wskaźnik zabudowy działki - należy przez to rozumieć wskaźnik procentowy wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 7) reklama – oznacza przekaz wizualny wraz z urządzeniem będącym jego nośnikiem, będący informacją połączoną z komunikatem perswazyjnym, służącą w szczególności zachęceniu potencjalnych klientów do zakupu określonych towarów lub skorzystania z określonych usług, w szczególności: tablicę wolnostojącą lub naścienną, gablotę, banner, urządzenie pneumatyczne, urządzenie wielkoformatowe eksponowane na ścianach budynków, rusztowaniach, samochodach i przyczepach, słup, maszt z flagą, neon, rysunek laserem, monitor, tablica LED, widoczne z przestrzeni publicznej, z wyłączeniem urządzeń gminnego systemu informacji;
- 8) miejsce do parkowania – w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznacza również miejsca postojowe w garażach i na podjazdach do garaży;
- 9) droga wewnętrzna - oznacza także dojazdy i dojścia, którymi odbywa się dojazd do nieruchomości.

Rozdział 3. Przeznaczenie terenów.

§ 7. 1. Ustala się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, poprzez ustalenie linii rozgraniczających te tereny, określone na rysunku planu.

2. Na wszystkich terenach przeznaczonych do zabudowy dopuszcza się realizację dojazdów, dróg wewnętrznych, miejsc parkingowych, przyłączy do budynków i innych urządzeń niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania danego terenu.

§ 8. Ustala się przeznaczenie terenów:

- 1) MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MN/U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej;
- 3) RM – teren zabudowy zagrodowej;
- 4) RMa – teren zabudowy zagrodowej adaptowanej;
- 5) Ru – teren obiektów związanych z obsługą rolnictwa;
- 6) RZp – teren parku wiejskiego;
- 7) RZ - teren rolniczy z zadrzewieniami i zakrzewieniami;
- 8) ZP – teren zieleni urządzonej;
- 9) RZ/ZZ – teren rolniczy z zadrzewieniami śródpolnymi w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;
- 10) WS - teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 11) Z/WS - teren zieleni nieurządzonej z terenami okresowo podmokłymi;
- 12) R - teren rolniczy;
- 13) K - teren infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji;
- 14) ZZw - teren wału przeciwpowodziowego;
- 15) KDG - teren komunikacji - droga publiczna klasy głównej;
- 16) KDZ/L - teren komunikacji – droga publiczna klasy zbiorczej, docelowo lokalnej;
- 17) KDL - teren komunikacji - droga publiczna klasy lokalnej;
- 18) KDD - teren komunikacji - droga publiczna klasy dojazdowej;

Rozdział 4.

Ochrona i kształtowanie ład przestrzennego. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu.

§ 9. 1. Ustala się minimalną powierzchnię działki przeznaczonej pod zabudowę, zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów.

2. Dopuszcza się zabudowę zgodnie z przeznaczeniem oraz parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu na działkach nie spełniających wymogów minimalnej powierzchni działki przeznaczonej pod zabudowę:

- 1) na działkach istniejących przed wejściem w życie niniejszego planu;
- 2) na działkach, których powierzchnia została ograniczona w wyniku wydzielenia ustalonych planem dróg publicznych.

3. Przepisów ust. 1 nie stosuje się w przypadku:

- 1) wydzielenia działki pod obiekt infrastruktury technicznej;
- 2) wydzielenia dojazdu lub drogi wewnętrznej nie oznaczonych na rysunku planu;
- 3) wydzielenia działki przeznaczonej na powiększenie działki sąsiedniej, pod warunkiem, że działka z której zostanie ona wydzielona zachowa powierzchnię nie mniejszą niż określona w przepisach szczegółowych.

4. Minimalna szerokość nowo wydzielanej drogi wewnętrznej nie może być mniejsza niż 8 metrów.

5. W przypadku wydzielenia drogi wewnętrznej lub dojazdu bez przejazdu o długości powyżej 50 metrów albo obsługującej powyżej 5 i więcej działek budowlanych, nakazuje się wydzielenie na jej zakończeniu placu do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 metra x 12,5 metra.

§ 10. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się linie zabudowy nieprzekraczalne, oznaczone i zwymiarowane na rysunku planu, przy czym dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę budynku istniejącego, usytuowanego niezgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy nieprzekraczalnymi, pod warunkiem, że:
 - a) jest on usytuowany w liniach rozgraniczających terenu przewidzianego do zabudowy zgodnie z ustaleniami planu;
 - b) nie będzie rozbudowywany w pasie terenu pomiędzy wyznaczonymi na rysunku planu linią rozgraniczającą i linią zabudowy nieprzekraczalną;
- 2) ustala się wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, wskaźnik intensywności zabudowy, wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, a także wysokość zabudowy i geometrię dachów – według ustaleń szczegółowych zawartych w Dziale II uchwały;
- 3) dopuszcza się odtworzenie, przebudowę i rozbudowę budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu, nie spełniających wymogów dotyczących wysokości oraz kształtu dachu, określonych w Dziale II.

§ 11. W zakresie lokalizowania ogrodzeń:

- 1) nakazuje się lokalizowanie ogrodzeń od strony dróg publicznych w linii rozgraniczającej pasa drogowego;
- 2) dopuszcza się miejscowe wycofanie ogrodzenia w głąb działki w celu ominięcia istniejących przeszkód terenowych, w szczególności drzew oraz obiektów infrastruktury technicznej, a także w miejscach sytuowania bram wjazdowych;
- 3) w ogrodzeniach od strony dróg wewnętrznych, o szerokości pasa drogowego mniejszej niż 10 metrów, nakazuje się wycofanie bramy wjazdowej w głąb działki o nie mniej niż 2 metry;
- 4) zakazuje się stosowania ogrodzeń wyższych niż 1,6 metra od poziomu terenu;
- 5) nakazuje się stosowanie ogrodzeń przeziernych i ażurowych o łącznej powierzchni prześwitów umożliwiających przepływ powietrza nie mniej niż 50 % powierzchni ogrodzenia, o konstrukcji umożliwiającej migrację drobnych zwierząt, w szczególności: bez podmurówek z zastosowaniem fundamentów punktowych lub z podmurówką niewystającą ponad powierzchnię terenu lub z przerwami w podmurówce w postaci otworów średnicy co najmniej 15 cm w rozstawie co 1,5 m umieszczonych na wysokości poziomu terenu, zachowania prześwitu o szerokości minimum 15 cm między cokołem a elementem ażurowym ogrodzenia jako przejścia dla drobnych zwierząt;

- 6) zakazuje się stosowania ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń wykonanych z przęseł będących prefabrykatami betonowymi;
- 7) zakazuje się grodzenia terenu w odległości mniejszej niż 4 m od korony rowów melioracyjnych, naturalnych cieków i zbiorników wodnych.

§ 12. W zakresie rozmieszczenia i parametrów reklam:

- 1) zakazuje się umieszczania reklam:
 - a) w granicach obszarów objętych formami ochrony przyrody w rozumieniu przepisów o ochronie przyrody, z uwzględnieniem pkt 3;
 - b) w liniach rozgraniczających dróg, w tym na obiektach wyposażenia dróg i na ogrodzeniach od strony drogi publicznej;
 - c) na dachach, balustradach i poręczach budynków, ogrodzeniach nieruchomości, drzewach, obiektach infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się umieszczania reklam na elewacjach budynków przy jednoczesnym spełnieniu następujących warunków:
 - a) łączna powierzchnia reklam na jeden budynek nie przekracza 6 m²;
 - b) reklama dotyczy wyłącznie działalności prowadzonej na terenie nieruchomości, na której reklamę umieszczono;
 - c) reklama nie może utrudniać użytkowania obiektów i korzystania z nieruchomości, w tym także z nieruchomości sąsiednich;
 - d) reklama ma wszelkie zgody i opinie przewidziane przepisami odrębnymi;
 - e) reklama musi być utrzymywana w odpowiednim stanie technicznym zapewniającym estetykę urządzenia oraz bezpieczeństwo użytkowników nieruchomości i budynku;
- 3) poza obszarami objętymi formami ochrony przyrody dopuszcza się reklamy wolnostojące z zachowaniem następujących ograniczeń:
 - a) zakazuje się lokalizacji reklam na niezabudowanych nieruchomościach;
 - b) na terenie nieruchomości może być zlokalizowana tylko jedna reklama wolnostojąca;
 - c) na terenie nieruchomości łączna powierzchnia reklam — wolnostojącej i pozostałych - nie może przekroczyć 8 m²;
 - d) reklama spełnia warunki określone w pkt 2 lit. c - e.

§ 13. W zakresie wymagań dotyczących kolorystyki i materiałów wykończeniowych zabudowy ustala się:

- 1) nakaz stosowania na elewacjach budynku widocznych z przestrzeni publicznej tynków w kolorach pastelowych, co należy rozumieć jako kolory bardzo silnie rozbielone, przy czym wyklucza się wszelkie odcienie następujących kolorów: turkusowy, fioletowy, różowy;
- 2) zakaz stosowania w detalach architektonicznych służących do wykończenia elewacji materiałów innych niż kamień, drewno, ceramika budowlana, stal, stopy miedzi i aluminium z dopuszczeniem innych materiałów o ile wyglądem naśladują wcześniej wymienione materiały wykończeniowe z wykluczeniem tworzyw sztucznych typu siding.
- 3) do wykańczania dachów nakaz stosowania materiałów w kolorach nie wyróżniających się w krajobrazie, w szczególności zakaz stosowania wszelkich odcieni kolorów: niebieski, turkusowy, seledynowy, fioletowy, różowy, żółty.

Rozdział 5.

Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

§ 14. 1. Części obszaru objętego planem położone są w granicach następujących form ochrony przyrody: w obszarze specjalnej ochrony ptaków NATURA 2000 - PLB 140004 Dolina Środkowej Wisły, w rezerwacie przyrody „Wyspy Świdurskie”, w strefie szczególnej ochrony ekologicznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, których granice oznaczono na rysunku planu.

2. Dla terenów położonych w granicach obszarów wymienionych w ust. 1 obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dotyczących tych obszarów.

§ 15. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

- 1) zakaz realizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej i dróg, oraz przedsięwzięć, które służą ochronie środowiska;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, które mogą potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem tych, które:
 - a) służą ochronie środowiska;
 - b) są inwestycjami celu publicznego, w szczególności przedsięwzięcia z zakresu infrastruktury i komunikacji;
- 3) wszelkie ewentualne ponadnormatywne oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko musi zamykać się w granicach działki budowlanej przedsięwzięcia, w szczególności dotyczy to hałasu, wibracji, promieniowania, emisji gazów, pyłów i odorów oraz innego zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych.
- 4) nakaz zachowania na poszczególnych terenach dopuszczalnych poziomów hałasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, przy czym w rozumieniu przepisów Prawa Ochrony Środowiska dotyczących ochrony przed hałasem tereny MN należy traktować jako „tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową”, a tereny MN/U jako „tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe”.

§ 16. W zakresie ochrony istniejącego układu hydrograficznego i ochrony wód przed zanieczyszczeniem oraz ochrony powierzchni ziemi ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpłynąć na stan wód podziemnych;
- 2) nakaz zachowania istniejących zbiorników i cieków wodnych oraz utrzymania ciągłości przepływu wód;
- 3) zakaz trwałej zmiany rzeźby terenu prowadzącej do zmiany stosunków wodnych z zachowaniem przepisu § 18 ust 1 pkt 2.

Rozdział 6.

Tereny i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów.

§ 17. Obszar objęty planem położony jest w strefie „C” ochrony uzdrowiskowej Konstancin-Jeziorna, w której obowiązują ograniczenia ustanowione w Statucie Uzdrowiska Konstancin–Jeziorna oraz w przepisach odrębnych dotyczących uzdrowisk.

§ 18. 1. Dla całego obszaru położonego w zasięgu obszaru narażonego na zalanie ustala się:

- 1) zakaz podpiwniczania budynków;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się wyniesienie poziomu pierwszej kondygnacji użytkowej budynku o 1 m nad poziom terenu, z możliwością utworzenia nasypów ziemnych.

2. W zasięgu szczególnego zagrożenia powodzią i w strefie 50 metrów od stopy wału przeciwpowodziowego obowiązują ograniczenia ustanowione w przepisach odrębnych, dotyczących ochrony przed powodzią.

Rozdział 7.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

§ 19. 1. Ustala się minimalną powierzchnię działki, minimalną szerokość frontu działki oraz kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - według ustaleń szczegółowych dla terenów.

2. W obszarze objętym planem nie przewiduje się przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości, o którym mowa w art. 22 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji.

§ 20. 1. Ustala się układ dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami KDG, KDZ/L, KDL, KDD, dla których obowiązują przepisy szczegółowe, zawarte w Dziale III uchwały.

2. Zakazuje się budowy zjazdów na działki z drogi KDG 1.

3. Nakazuje się realizację drogi KDG1 w sposób zapewniający maksymalną ochronę przed negatywnym oddziaływaniem na rezerwat przyrody i obszar Natura 2000, w szczególności poprzez budowę w tunelu, którego wlot znajdować się będzie poza granicami terenów prawnie chronionych.

§ 21. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę potrzeby parkingowe należy zaspokoić w granicach działki budowlanej inwestycji, nie mniej jednak niż wynika to z zastosowania następujących wskaźników parkingowych:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 1 budynek mieszkalny;
- 2) dla zabudowy usługowej – nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na każde 100 m² powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal usługowy;
- 3) dla zabudowy o przeznaczeniu mieszanym miejsca do parkowania należy obliczyć oddzielenie dla każdej funkcji.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 22. Dla systemu infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) istniejące, modernizowane i projektowane sieci i urządzenia infrastruktury technicznej będą zlokalizowane w liniach rozgraniczających dróg publicznych, które w tym celu posiadają odpowiednie rezerwy terenowe w wyznaczonym w planie terenie pasa drogowego;
- 2) na całym obszarze objętym planem dopuszcza się realizację urządzeń inżynierskich niezbędnych do prawidłowego zagospodarowania terenu, w szczególności: przyłączy do budynków, sieci rozbiorczych, urządzeń telekomunikacyjnych, stacji transformatorowych, pompowni wody, przepompowni ścieków i strefowych oczyszczalni wód deszczowych - zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 23. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) docelowe zaopatrzenie terenu w wodę z sukcesywnie rozbudowywanej gminnej sieci wodociągowej;
- 2) dla nowobudowanych sieci realizację hydrantów przeciwpożarowych;
- 3) nakaz niezwłocznego podłączenia do gminnej sieci wodociągowej po jej wybudowaniu.

§ 24. W zakresie kanalizacji sanitarnej ustala się:

- 1) obowiązek odprowadzania ścieków sanitarnych do kanalizacji gminnej;
- 2) do czasu realizacji gminnej sieci kanalizacji sanitarnej możliwość odprowadzenia ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- 3) zakaz budowy przydomowych oczyszczalni ścieków.

§ 25. W zakresie infrastruktury do odprowadzenia i zagospodarowania wód opadowych ustala się:

- 1) dla terenów dróg publicznych odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej lub studni chłonnych, ewentualnie zbiorników powierzchniowych lub podziemnych po doprowadzeniu parametrów wody do zgodnych z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska i Prawa wodnego;
- 2) dla zabudowy usługowej, odprowadzenie wód opadowych z parkingów powierzchniowo na teren biologicznie czynny działki lub do studni chłonnych, ewentualnie zbiorników powierzchniowych lub podziemnych po doprowadzeniu parametrów wody do zgodnych z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska i Prawa wodnego;
- 3) dla terenów zabudowy mieszkaniowej odprowadzenie wód opadowych na teren biologicznie czynny działki lub do studni chłonnych ewentualnie zbiorników powierzchniowych, na działkach budowlanych o spadku terenu powyżej 5^o oraz na działkach, gdzie ze względu na stan istniejący lub ustalenia planu, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie przekracza 50%, nakaz stworzenia warunków do przechwycenia i czasowego przechowywania nadmiaru wód opadowych w celu niedopuszczenia do ich spływu na działki sąsiednie, w tym drogi publiczne; ustalenie przestaje obowiązywać z chwilą możliwości skierowania nadmiaru wód ścieków deszczowych do kanalizacji deszczowej.

§ 26. Wymagania w zakresie zaopatrzenia w ciepło i gaz:

- 1) zaopatrzenie w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych z istniejącej, sukcesywnie rozbudowywanej sieci gazowej.
- 2) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych lub lokalnych z zastosowaniem urządzeń o niskiej emisji zanieczyszczeń gazowych i pyłowych w szczególności opalanych gazem, lekkimi olejami niskosiarkowymi, zasilanych elektrycznością oraz energią ze źródeł odnawialnych;
- 3) dla zabudowy jednorodzinnej i usługowej dopuszcza się stosowanie kominków opalanych paliwem stałym, pod warunkiem, że nie jest to główne źródło ogrzewania budynków.

§ 27. W zakresie infrastruktury do zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z układu istniejącej, sukcesywnie rozbudowywanej sieci średniego i niskiego napięcia;
- 2) dopuszcza się niekoncesjonowane wytwarzanie energii elektrycznej w odnawialnych źródłach energii nie posiadających widocznych z poziomu ziemi elementów ruchomych w czasie generacji lub w urządzeniach kogeneracyjnych zasilanych paliwem gazowym.

§ 28. W zakresie infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej ustala się realizację urządzeń i sieci, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących w szczególności ochrony środowiska i ochrony przyrody.

§ 29. 1. W zakresie gospodarki odpadami nakazuje się stworzenie na każdej działce zabudowanej warunków do prawidłowego postępowania z odpadami, w szczególności do segregowania i magazynowania odpadów komunalnych przed ich transportem do miejsc odzysku lub powtórnego zagospodarowania.

2. Lokalizacja miejsca odbioru odpadów komunalnych musi uwzględniać konieczność dojazdu samochodów ciężarowych.

Rozdział 10.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 30. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, w tym również zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem:

- 1) obiektów tymczasowych lokalizowanych na potrzeby prowadzenia robót budowlanych w granicach działki budowlanej, na której realizowany jest obiekt budowlany, w okresie ważności pozwolenia na budowę;
- 2) przekryć namiotowych służących produkcji rolniczej lub ogrodniczej w gospodarstwie rolnym lub ogrodniczym.

Rozdział 11.

Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu.

§ 31. Ustala się stawkę procentową na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu 20%.

DZIAŁ II.

Przepisy szczegółowe.

§ 32. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolem MN1, MN2:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie domów wolnostojących;
 - b) budynki gospodarcze i inwentarskie, na terenach, na których w dniu wejścia w życie niniejszego planu istnieje zabudowa zagrodowa;
 - c) garaże i budynki gospodarcze towarzyszące zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
 - a) wielkość działki przeznaczonej pod zabudowę: nie mniej niż 1500 m²;
 - b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na działce: nie mniej niż 70%;
 - c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: nie więcej niż 25%;

- d) wskaźnik intensywności zabudowy: nie więcej niż 0,5;
 - e) wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych: nie więcej niż 9 m;
 - dla garaży i budynków gospodarczych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej: nie więcej niż 4 m;
 - dla budynków gospodarczych i inwentarskich: nie więcej niż 8 m;
 - f) geometria dachu, w tym:
 - kąt nachylenia głównych połaci dachowych – od 20° do 35°;
 - układ połaci dachowych – dwuspadowe;
 - kierunek głównej kalenicy w stosunku do frontu działki – równoległy;
- 3) w przypadku scalania i podziału nieruchomości ustala się:
- a) powierzchnia działki – nie mniej niż 1500 m²;
 - b) szerokość frontu działki – nie mniej niż 20 m;
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°;
- 4) na jednej działce budowlanej może być zrealizowany najwyżej jeden budynek mieszkalny jednorodzinny.
- § 33.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami MN3, MN4:
- 1) ustala się przeznaczenie terenu:
- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie domów wolnostojących;
 - b) lokale z usługami nieuciążliwymi, wbudowane w budynki mieszkalne;
 - c) wolnostojąca zabudowa usługowa (usługi nieuciążliwe) w pierzei ulicy 2 KDZ/L;
 - d) zabudowa zagrodowa;
 - e) garaże i budynki gospodarcze towarzyszące zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
- a) wielkość działki przeznaczonej pod zabudowę: nie mniej niż 1500 m²;
 - b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na działce: nie mniej niż 50%;
 - c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: nie więcej niż 45%;
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy: nie więcej niż 0,5;
 - e) wysokość zabudowy:
 - nie więcej niż 9 m, z zastrzeżeniem tiret drugie i trzecie,
 - dla garaży i budynków gospodarczych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej: nie więcej niż 4 m i 1 kondygnacja naziemna;
 - dla budynków gospodarczych i inwentarskich: nie więcej niż 11 m;
 - f) geometria dachu, w tym:
 - kąt nachylenia głównych połaci dachowych – od 8° do 40°;
 - układ połaci dachowych – dwuspadowe lub dachy płaskie;
 - kierunek głównej kalenicy w stosunku do frontu działki – dowolny;
- 3) w zakresie scalania i podziału nieruchomości ustala się:
- a) powierzchnia działki – nie mniej niż 1500 m²;
 - b) szerokość frontu działki – nie mniej niż 20 m;

- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°;
- 4) na jednej działce budowlanej, zarówno dla zabudowy jednorodzinnej jak i zagrodowej - może być zrealizowany najwyżej jeden budynek mieszkalny.

§ 34. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami MN/U1:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca
 - b) lokale usługowe wbudowane w budynki mieszkalne jednorodzinne;
 - c) zabudowa usługowa wolnostojąca;
 - d) garaże i budynki gospodarcze,
 - e) zabudowa zagrodowa;
- 2) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
 - a) wielkość działki przeznaczonej pod zabudowę: nie mniej niż 1500 m²;
 - b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na działce: nie mniej niż 60%;
 - c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: nie więcej niż 25%;
 - d) wskaźnik intensywność zabudowy: nie więcej niż 0,5;
 - e) wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych: nie więcej niż 9 m;
 - dla garaży i budynków gospodarczych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowie usługowej: nie więcej niż 4 m;
 - f) geometria dachu, w tym:
 - kąt nachylenia głównych połaci dachowych – od 8° do 40°;
 - układ połaci dachowych – dwuspadowe lub dachy płaskie;
 - kierunek głównej kalenicy w stosunku do frontu działki – dowolny.
- 3) w przypadku scalania i podziału nieruchomości ustala się:
 - a) powierzchnia działki – nie mniej niż 1500 m²,
 - b) szerokość frontu działki – nie mniej niż 20 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.

§ 35. Dla terenów zabudowy zagrodowej, oznaczonych symbolem RM1, RM2, RM3, RM4:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa zagrodowa;
 - b) gospodarstwa agroturystyczne;
 - c) zabudowa usługowa bezpośrednio związana z obsługą produkcji rolniczej;
- 2) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
 - a) wielkość siedliska: nie mniej niż 3000 m²;
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki siedliskowej: nie więcej niż 50%;
 - c) wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych: nie więcej niż 9 m;

- dla pozostałych budynków: nie więcej niż 11 m;

d) geometria dachu, w tym:

- kąt nachylenia głównych połaci dachowych – od 8° do 40°;

- układ połaci dachowych – dwuspadowe lub płaskie;

- kierunek głównej kalenicy w stosunku do frontu działki – dowolny.

§ 36. Dla terenów zabudowy zagrodowej adaptowanej, oznaczonych symbolem RMa1, RMa2, RMa3, RMa4, RMa5, RMa6, RMa7, RMa8, RMa9, RMa10, RMa11, RMa12, RMa13, RMa14, RMa15, RMa16, RMa17, RMa18, RMa19:

1) ustala się przeznaczenie terenu:

a) istniejąca zabudowa zagrodowa z możliwością budowy nowych budynków mieszkalnych i gospodarczych, w ramach uzupełnienia istniejących siedlisk ;

b) możliwością rozbudowy;

c) gospodarstwa agroturystyczne;

d) zabudowa usługowa bezpośrednio związana z obsługą produkcji rolniczej;

2) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego ustala się:

a) wielkość siedliska: nie mniej niż 3000 m²;

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki siedliskowej: nie więcej niż 50%;

c) wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych: nie więcej niż 9 m;

- dla pozostałych budynków: nie więcej niż 11 m;

d) geometria dachu, w tym:

- kąt nachylenia głównych połaci dachowych – od 8° do 40°;

- układ połaci dachowych – dwuspadowe lub płaskie;

- kierunek głównej kalenicy w stosunku do frontu działki – dowolny;

§ 37. Dla terenu obiektu związanego z obsługą rolnictwa, oznaczonego symbolem Ru1:

1) ustala się przeznaczenie terenu:

a) gospodarstwa agroturystyczne;

b) zabudowa usługowa bezpośrednio związana z obsługą produkcji rolniczej;

2) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego ustala się:

a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki siedliskowej: nie więcej niż 50%;

b) wysokość zabudowy nie więcej niż 11 m;

c) geometria dachu, w tym:

- kąt nachylenia głównych połaci dachowych – od 8° do 40°;

- układ połaci dachowych – dwuspadowe lub płaskie;

- kierunek głównej kalenicy w stosunku do frontu działki – dowolny.

§ 38. Dla terenu parku wiejskiego, oznaczonego symbolem RZp1:

1) ustala się przeznaczenie terenu: zieleni urządzonej, urządzenia rekreacyjne i sportowe;

2) ustala się zakaz zabudowy, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

§ 39. Dla terenów rolniczych z zadrzewieniami i zakrzewieniami, oznaczonych symbolem RZ1, RZ2, RZ3, RZ4, RZ5, RZ6, RZ7:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu: tereny rolnicze;
- 2) ustala się zakaz zabudowy, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

§ 40. Dla terenów zieleni urządzonej, oznaczonych symbolem ZP1:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu:
 - a) zieleń urządzona;
 - b) urządzenia sportowe i rekreacyjne,
- 2) w zakresie zagospodarowania terenu ustala się:
 - a) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na działce: nie mniej niż 80%;
 - b) zakaz zabudowy, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
 - c) nakaz zachowania istniejącej kapliczki.

§ 41. Dla terenów rolniczych z zadrzewieniami śródpolnymi w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonych symbolem RZ/ZZ1:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu:
 - a) nadrzeczna zieleń naturalna i lasy łęgowe, których najważniejszą funkcją jest ochrona siedlisk przyrodniczych;
 - b) dopuszcza się rekreacyjne zagospodarowanie terenu bez realizacji obiektów budowlanych;
 - c) ustala się zakaz zabudowy, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

§ 42. Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych symbolem od WS1 do WS19:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu:
 - a) wody powierzchniowe śródlądowe;
 - b) zieleń nieurządzona towarzysząca wodom powierzchniowym;
- 2) w zakresie zagospodarowania terenu ustala się zakaz zabudowy, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

§ 43. Dla terenów zieleni nieurządzonej z terenami okresowo podmokłymi, oznaczonych symbolem Z/WS1:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu: tereny zieleni nieurządzonej;
- 2) ustala się zakaz zabudowy, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

§ 44. Dla terenów rolniczych, oznaczonych symbolem od R1 do R6:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu: tereny rolnicze;
- 2) w zakresie zagospodarowania terenu ustala się:
 - a) zakaz zabudowy, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, z uwzględnieniem lit.b;
 - b) dopuszcza się przebudowę istniejącej zabudowy, która została zrealizowana przed wejściem w życie planu na podstawie ostatecznych decyzji administracyjnych, jednak pod warunkiem, że nie spowoduje to powiększenia wskaźnika intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy i wysokości zabudowy oraz zmniejszenia wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do stanu wynikającego z zatwierdzonego pozwolenia na budowę.

§ 45. Dla terenu infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji, oznaczonego symbolem K1:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu:
 - a) obiekty infrastruktury technicznej z zakresu odprowadzania ścieków;
 - b) inne obiekty infrastruktury technicznej;

- 2) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
- a) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na działce: nie mniej niż 10%;
 - b) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 0,5;
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy: nie określa się;
 - d) wysokość zabudowy: nie więcej niż 5 m;
 - e) geometria dachu, w tym:
 - kąt nachylenia głównych połaci dachowych – od 20° do 35°;
 - układ połaci dachowych – dwuspadowe;
 - kierunek głównej kalenicy w stosunku do frontu działki – dowolny.
- 3) w zakresie scalania i podziału nieruchomości ustala się:
- a) powierzchnia działki – 500 m²;
 - b) szerokość frontu działki – nie mniej niż 8 m;
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.

§ 46. Dla terenu wału przeciwpowodziowego, oznaczonego symbolem ZZw1:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu:
- a) wał przeciwpowodziowy oraz budowle i urządzenia służące ochronie przeciwpowodziowej;
 - b) szlak rowerowy;
- 2) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
- a) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na działce: nie mniej niż 70%;
 - b) zakaz zabudowy, z wyjątkiem urządzeń hydrotechnicznych.

§ 47. 1. Dla terenów komunikacji ustala się:

Lp.	Symbol terenu	Przeznaczenie podstawowe	Klasa drogi	Szerokość w liniach rozgraniczających
1.	2.	3.	4.	5.
1.	KDG 1	droga publiczna	główna	szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu zmienna od 1 m do 67 m, zgodnie z rysunkiem planu
2.	KDZ/L 2	droga publiczna	zbiorcza, docelowo lokalna (po wybudowaniu drogi oznaczonej symbolem 1KDG)	zmienna od 12 m do 18 m, zgodnie z rysunkiem planu
3.	KDL 3	droga publiczna	lokalna	12 m
4.	KDL 4	droga publiczna	lokalna	ustala się wschodnią linię rozgraniczającą drogi, szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu zmienna od 13 m do 15 m, zgodnie z rysunkiem planu
5.	KDD 5	droga publiczna	dojazdowa	zmienna od 9 m do 16 m, zgodnie z rysunkiem planu.
6.	KDD 6	droga publiczna	dojazdowa	zmienna od 8 m do 9 m, zgodnie z rysunkiem planu.
7.	KDD 7	droga publiczna	dojazdowa	zmienna od 4,5 m do 8m, zgodnie z rysunkiem planu.

8.	KDD 8	droga publiczna	dojazdowa	ustala się północno-wschodnią linię rozgraniczającą drogi, szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu 3 m
----	-------	-----------------	-----------	---

2. Nakazuje się realizację ścieżki rowerowej w liniach rozgraniczających drogi KDG 1 oraz dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej w liniach rozgraniczających dróg KDZ/L 2, KDL 3 i KDL 4.

3. Nakazuje się urządzenie terenów dróg publicznych w sposób uwzględniający potrzeby osób niepełnosprawnych

4. Nakazuje się realizację dróg oznaczonych symbolami: KDG 1, KDZ/L 2, KDL 3 i KDL 4 w sposób umożliwiający wprowadzenie komunikacji autobusowej.

**DZIAŁ III.
Przepisy końcowe.**

§ 48. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Konstancin-Jeziorna.

§ 49. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.



**PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ**
Andrzej Cieślowski

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO SOŁECTWA ŁĘG - ETAP 1

GMINA KONSTANCIN-JEZIORNA

skala 1:2000



